小樽市住宅マスタープラン

平成１７年３月

小 樽 市

は　じ　め　に

小樽市長　山　田　勝　麿

小樽市の住宅を取りまく環境は、人口の減少や少子高齢化の進行の影響を受け大きく変わってきております。また、市民の居住に対する意識もライフサイクルに適合した住まいの充実を求める方向に変わってきております。

この間、住宅施策を進めることで、住宅ストックも世帯数を超える状況となり、これまで蓄積した既存の住宅ストックをいかに有効に活用するかが重要となってきております。

本市では、このような状況に対応するため、平成８年３月策定の住宅マスタープランの見直し作業を進めて参りましたが、この度、今後の住宅施策を体系的かつ総合的に推進する指針として新しい「小樽市住宅マスタープラン」を策定いたしました。

今後、このプランに基づき、市民の皆さんが健康で安心、安全に暮らすことができる住まいの実現に向け、努めて参ります。

なお、「小樽市住宅マスタープラン」の策定に当たり、貴重なご意見、ご提言をお寄せいただきました市民の皆さんを始め、熱心にご審議をいただきました策定委員の皆さんに心から感謝を申し上げます。

平成１７年３月

小樽市住宅マスタープラン・目次

はじめに

１．計画の目的と方法
１－１．計画の背景と目的 ---------- Ｐ　１
１－２．計画策定の方法 ---------- Ｐ　１
１－３．計画期間 ---------- Ｐ　２
１－４．計画の位置付け ---------- Ｐ　３
１－５．策定体制 ---------- Ｐ　４

２．住宅事情と課題
２－１．小樽市の住宅事情 ---------- Ｐ　５
２－２．関連計画 ---------- Ｐ　７
２－３．市民意向 ---------- Ｐ　９
２－４．住宅マスタープラン（平成８年３月策定）の進ちょく状況の検証--- Ｐ１３
２－５．住宅事情からみた課題 ---------- Ｐ１５

３．基本目標
３－１．基本理念 ---------- Ｐ１８
３－２．基本目標 ---------- Ｐ１９
３－３．基本フレーム ---------- Ｐ２０

４．施策の展開方向
４－１．安全で快適な民間住宅の供給 ---------- Ｐ２２
４－２．公共賃貸住宅の整備・活用 ---------- Ｐ２６
４－３．住まい情報の充実・強化 ---------- Ｐ３０
４－４．高齢者等への対応 ---------- Ｐ３２
４－５．まちなか居住の推進---------- Ｐ３３

５．計画の実現に向けて---------- Ｐ３４

※用語の解説---------- Ｐ３７

■資料編
１．策定委員会の設置及び運営に関する要綱 ---------- 資－　１
２．策定委員会委員名簿 ---------- 資－　３
３．委員会等の開催状況 ---------- 資－　４
４．小樽市の住宅事情 ---------- 資－　５
５．住宅マスタープランの進ちょく状況の検証 ---------- 資－１９
６．市民意向調査の概要 ---------- 資－２３

１．計画の目的と方法

１－１．計画の背景と目的

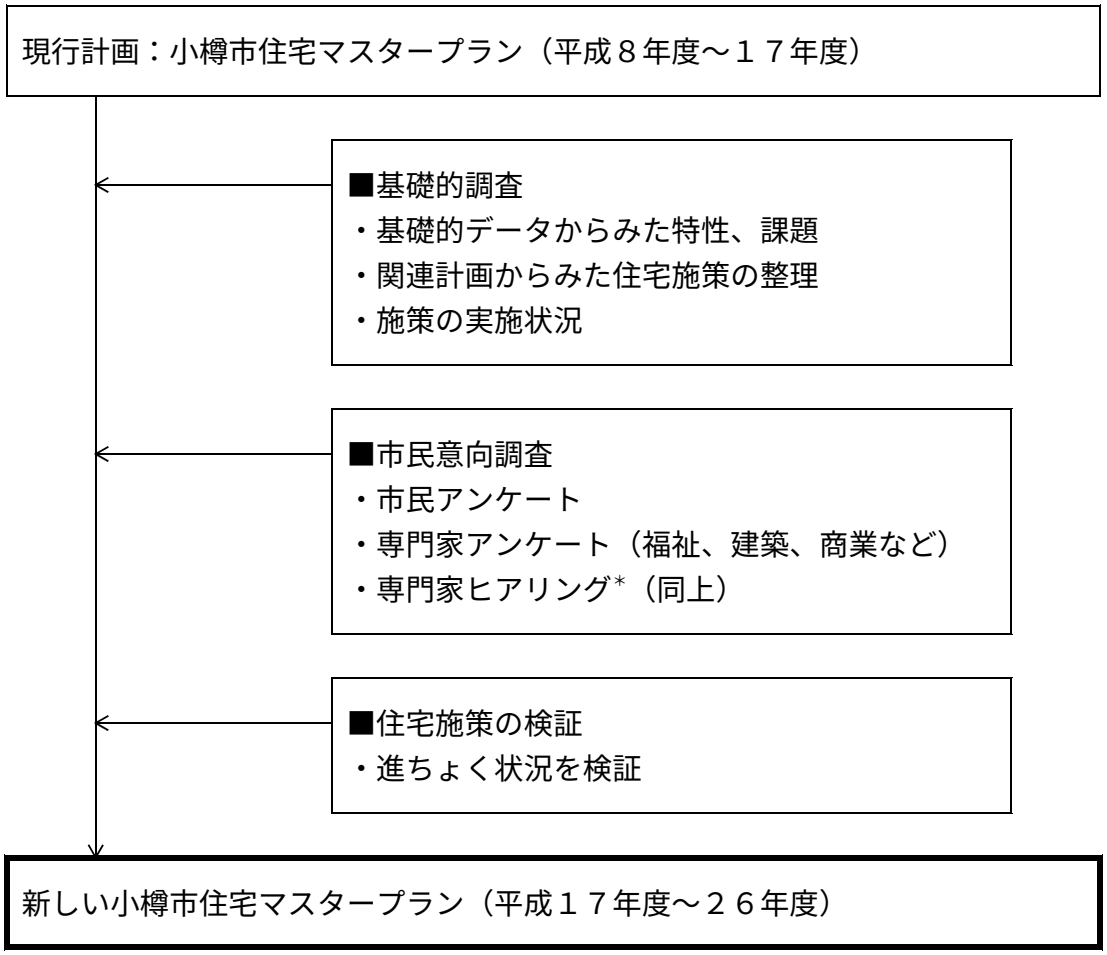
小樽市は、平成７年度に総合計画に掲げる小樽市のまちづくりの実現を目指すことを目的に住宅マスタープランを策定し、良質な住宅の供給を推進してきました。

この住宅マスタープランは、平成１７年度で１０年間の計画期間が終了すること、また、この間の社会・経済情勢や住宅事情に大きな変化があり、国の住宅施策も「ストック*重視」、「市場重視」、「少子・高齢社会への対応」に重点を置くよう変化していることから、これらの社会環境の変化に対応するため、現行の住宅マスタープランを見直し、新しい住宅マスタープランを策定することとしました。

１－２．計画策定の方法

現行の住宅マスタープランを基本とし、社会・経済情勢の変化や国・北海道の住宅政策の動向を踏まえ、現行の各施策の進ちょく状況の検証を行うとともに、今回行った市民や専門家に対するアンケート、ヒアリング*の結果をもとに、概ね１０年先を視野に入れた住宅施策の見直しを行い、新しい住宅マスタープランとして策定します。

図表　策定の流れ

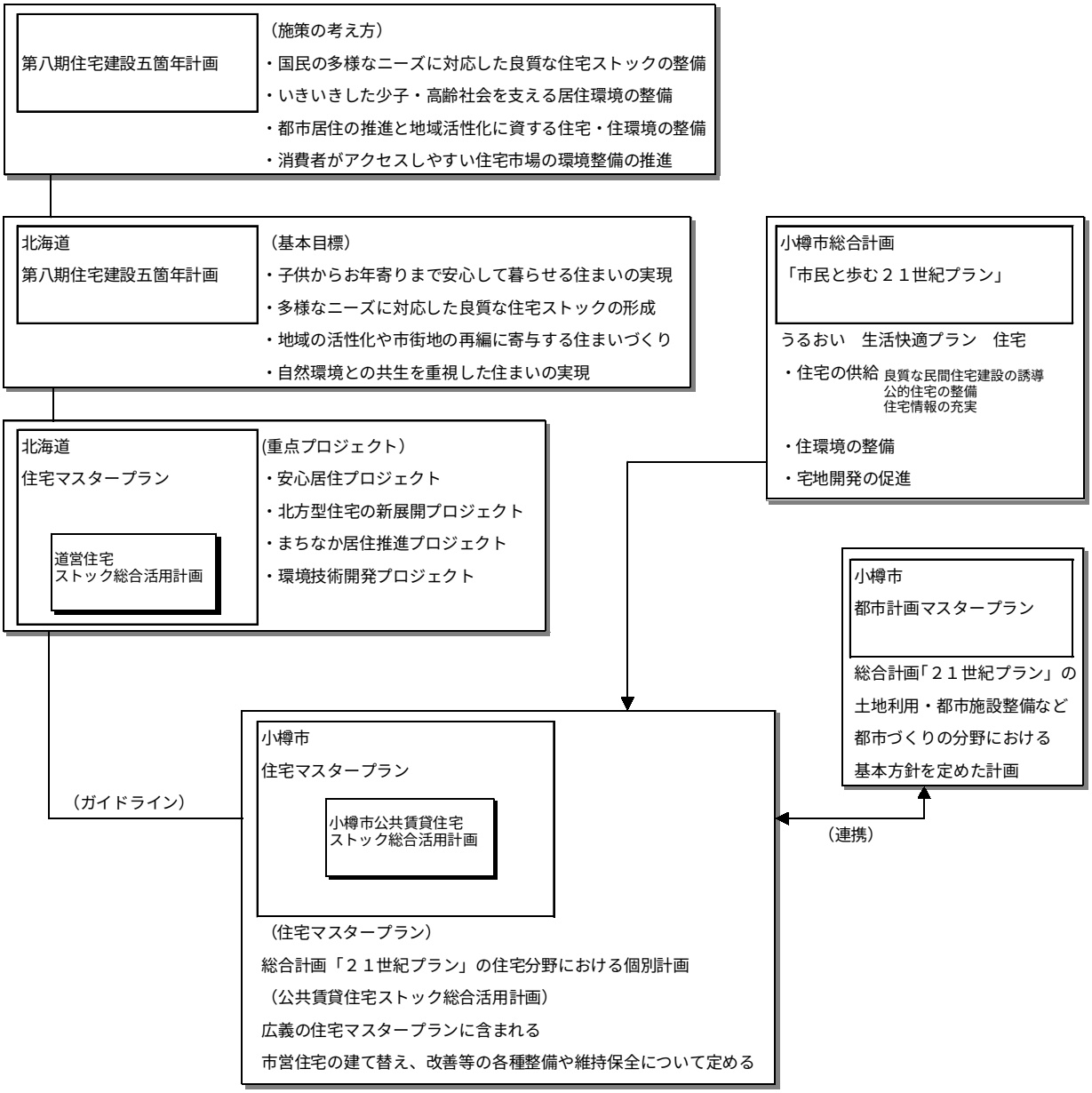


１－３．計画期間

この計画は、長期的な視点から住宅・住環境施策のあり方をとらえることから、平成１７年度から平成２６年度までの１０年間を計画期間とします。

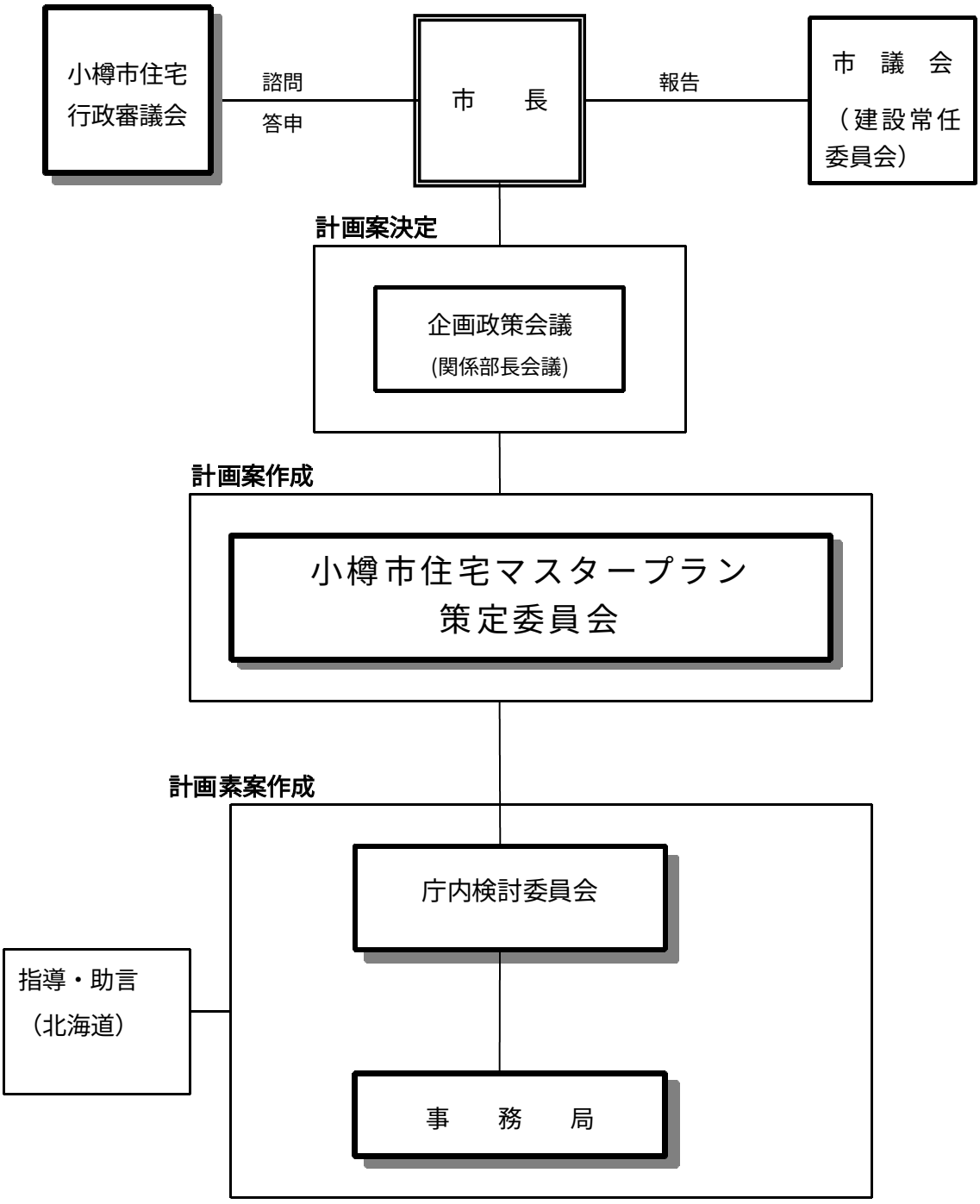
１－４．計画の位置付け

小樽市住宅マスタープランは、国・北海道が定める第八期住宅建設五箇年計画、および北海道住宅マスタープランに則するとともに、小樽市総合計画「市民と歩む２１世紀プラン」の住宅分野の個別計画とし、あわせて土地利用・都市施設整備など都市づくりの分野の計画である小樽市都市計画マスタープランと連携を図るものとします。



１－５．策定体制

計画の審議、策定にあたっては、市民各層の意見を反映するため、市民代表からなる「小樽市住宅マスタープラン策定委員会」を設置するとともに、その下部組織として庁内課長職で構成する「庁内検討委員会」を設置しました。また、市民アンケート調査や関係団体との意見交換、さらにホームページ等により市民等からの意見を募り、最終的に「住宅行政審議会*」の答申を受け策定しました。



２．住宅事情と課題

２－１．小樽市の住宅事情

（1）人口・世帯

・人口は、昭和３９年の約２０万人をピークとして、減少しています。
・高齢人口の増加、出生率の低下により、少子高齢化が急速に進行し高齢化率は２５％を超えています。昭和６０年から平成１２年までの１５年間で高齢人口は１．６倍となっています。
・世帯数は増加していますが、増加率は低くなっています。世帯人員が２人以下の小規模世帯が６割を占めています。
・世帯構成では、夫婦のみの世帯が昭和６０年から平成１２年までの１５年間で１．３２倍と増加したのに対し、夫婦と子からなる世帯は０．７６倍と減少しており、少子化の進行や小規模世帯が増加しています。

（2）住宅

①既存住宅の特性
・住宅に占める持ち家の比率は５４．４％であり、道内主要都市（人口１０万人以上、札幌市を除く）と比較して高い状況にあります。
・借家世帯は３１．９％を占めますが、高齢者が安心して居住できる設備の整った住宅は少ない状況にあります。
・空き家が増加しており、平成１０年では８，０００戸を超えています。
・昭和４５年以前に建てられた住宅の住宅総数に占める割合は２６．３％であり、住宅の老朽化が進んでいます。防災上・耐震上も問題となっています。
・分譲マンションが増加しており、平成１５年度末で９２棟が建設されています。今後、維持・管理問題の発生が懸念されます。
・住宅のバリアフリー*化など、リフォーム*への要望があります。
・高齢者や障がい者が安心して暮らせる民間賃貸住宅を求める声があります。
・若年者や子育て世帯向けの民間賃貸住宅を求める声があります。
・住まいに関する情報は伝聞によるところが多く、信頼できるものが少ないといわれています。

②新設住宅の特性
・住宅着工状況は、平成元年で２０８４戸の着工がありましたが、平成１５年は４５８戸となり、約5分の１に減少しています。
・住宅区分別建築着工数では、平成元年から平成１５年までの平均で、持ち家４１．８％、借家３３．７％、給与住宅２．１％、分譲住宅２２．４％となっており、持ち家志向となっています。

③居住水準の特性

・住宅の平均延べ床面積や居室などの居住水準は、持ち家については全体的に向上しています。
・借家の床面積は持ち家の半分以下という状況であり、持ち家と借家の居住水準の差は相変わらず大きいままとなっています。

④公共賃貸住宅の特性

・公共賃貸住宅（市営住宅、道営住宅）の管理戸数（平成１５年度末）は、市営住宅が３，６６８戸、道営住宅が１，１６５戸で、合計４，８３３戸となっています。
・平成１５年度末の公共賃貸住宅（市営住宅、道営住宅）の管理戸数４，８３３戸のうち、耐用年限の２分の１を超えたものは２７．０％、耐用年限を超えたものは１８．５％にのぼり、老朽化が進んでいます。
・市営住宅のうち、政策的に募集停止を行っている住宅を除いた戸数は２，５８９戸で、そのうち単身者が入居可能な戸数は５４２戸（２０．９％）となっています。

（３）住環境

・豊かな自然環境に恵まれていますが、市街地の一部には急傾斜地等のがけ地があり、がけ崩れなどの問題が指摘されています。
・古くから栄えたまちであるため、敷地が狭あいであり、接道*などの問題がある敷地もあります。
・まちなか（中心市街地）*は、おおむね都市基盤が整備されていることから、高齢者や障がい者の居住に適しており、また居住希望もあります。

（４）居住・住まい方・住宅情報

・戸建て住宅に居住している高齢者世帯（単身、夫婦のみ）の中には、住宅の老朽化に伴う改修の問題や買い物等の日常の生活に支障を来している世帯があります。
・住宅に関する様々な情報を取得したり、不安などを身近に相談できる窓口を必要とする声があります。
・民間借家では、高齢単身者の入居を断るケースもあります。
・世帯構成にあった住宅に住み替えたいとの希望が多くみられます。

２－２．関連計画

●小樽市総合計画「市民と歩む　２１世紀プラン」

＜基本構想＞

小樽市は、総合計画「市民と歩む　２１世紀プラン」を平成１０年（１９９８年）４月に策定しています。目標年次を２０１０年代後半とし、将来の都市像は「未来と歴史が調和した　安心、快適、躍動のまち」としています。

住宅施策については、「３．うるおい　生活・快適プラン」のなかで、以下のように定めています。

◆自然や地域の景観を活(い)かした快適な住まいづくりなど、良好な住環境の形成をめざします。このため、市民ニーズ*に対応した民間住宅の建設促進や公的住宅の整備をすすめ、中心市街地を含めた地域の特性と調和した住環境の整備をはかります。また、新たな定住人口の増加に向けた宅地開発の誘導につとめます。◆

＜基本計画＞

総合計画の基本構想に掲げた将来都市像の実現に向け、具体的な施策の進め方を示すものとして基本計画を定めています。計画の期間は、１９９８年度（平成１０年度）から２００７年度（平成１９年度）までの１０カ年です。

重点プログラムの「２．長寿はつらつプログラム」では、施策の体系に高齢者のための生活環境の整備を掲げ、施策の展開方向として高齢者に配慮した住宅や公共施設の整備を図ることとしています。

「３．冬あったかプログラム」では、施策の体系に雪や寒さに強い生活環境づくりを掲げ、施策の展開方向として北国型住宅の普及やがん木など克雪施設の設置につとめることとしています。

また、施策の大綱「３．うるおい　生活・快適プラン」では、主要施策として、住宅の供給（良質な民間住宅建設の誘導、公的住宅の整備、住宅情報の充実）、住環境の整備、宅地開発の促進を掲げています。

●都市計画マスタープラン

都市計画マスタープランは、２０１０年代後半を目標年次とする都市づくりの分野の基本的な方針として、平成１５年（２００３年）４月に策定しています。

都市計画として総合計画の理念と都市像の実現を図るため、まちづくりの基本目標を「１．自然を大切にし、歴史を育むまち＜環境と調和する都市をめざして＞　２．活気あるまち＜活気ある産業・交流都市をめざして＞　３．安心して快適に暮らせるまち＜安全で快適な都市をめざして＞と定めています。

特に土地利用方針の基本的考え方として、快適な生活環境の確保などが適切に図られるよう、調和の取れた土地利用を進め、利便性の高いコンパクトな市街地形成を目指すこととし、住宅・住環境の方針として、定住人口の増加を図る住宅施策の推進、冬の暮らしを快適なものとする生活環境づくりを進め、誰もが安心して快適に住み続けられる住宅、住環境の形成につとめることとしています。

●公共賃貸住宅再生マスタープラン

将来に向けて優良な市営住宅ストック*の確保と良質な居住環境の形成に資することを目的として、公共賃貸住宅再生マスタープランを平成１０年（１９９８年）３月に定めています。計画の期間は平成１０年度（１９９８年度）から平成２０年度（２００８年度）としています。

整備方針として、市営住宅の居住水準の向上、高齢社会に対応した住宅の供給、住環境の向上および地域のまちづくりおよび活性化への寄与を定めています。

この計画に基づき老朽化した住宅の計画的かつ着実な再整備を進めることとし、桜Ｅ住宅、稲穂北住宅、入船住宅、勝納住宅、オタモイ住宅などの建設と老朽住宅の用途廃止などを進めています。

●街なか活性化計画（中心市街地活性化に関する基本計画）

まちなか（中心市街地）*における市街地の整備改善と商業の活性化の方針と目標を定めるものとして、「街なか活性化計画」を平成１１年（１９９９年）８月に定めています。

計画期間は概ね１０年とし、市街地の整備改善の方針として、都心型住宅の建設、住環境整備の促進を掲げており、住宅等の整備事業として、公的住宅の設置、特定優良賃貸住宅*の供給促進を定めています。

●障害者計画

「ノーマライゼーション*、リハビリテーション*、バリアフリー*」の理念を基本とし、３つの基本目標（「障がい者のライフステージ*の確立」「機会均等な社会づくり」「ノーマライゼイション*社会の実現」）を掲げ、平成１０年（１９９８年）３月に策定しています。計画期間は、平成１０年度から１９年度の１０年間です。

住みよい住環境への支援として、障がい者の住宅リフォーム*に関わる融資、貸付制度の充実により、障がいの特性に配慮した住宅の供給の確保を図ることとしています。

●高齢者保健福祉計画、介護保険事業計画

「健やかに長寿を迎え、はつらつと生活できる環境をつくる」、「介護などが必要になっても安心して生活できる環境をつくる」「地域で支えあうつながりを、世代を超えてつくる」を基本的な政策目標として平成１５年（２００３年）３月に策定しています。計画期間は平成１５年度から平成１９年度の５年間です。

この中で、今後ますます社会的な介護への期待が高まることや、高齢者が健やかに生きがいを持って住み慣れた地域で生活できるよう、健康づくりや生きがいづくりを一層推進するとともに、介護予防や生活支援対策を拡充する必要性が示されております。

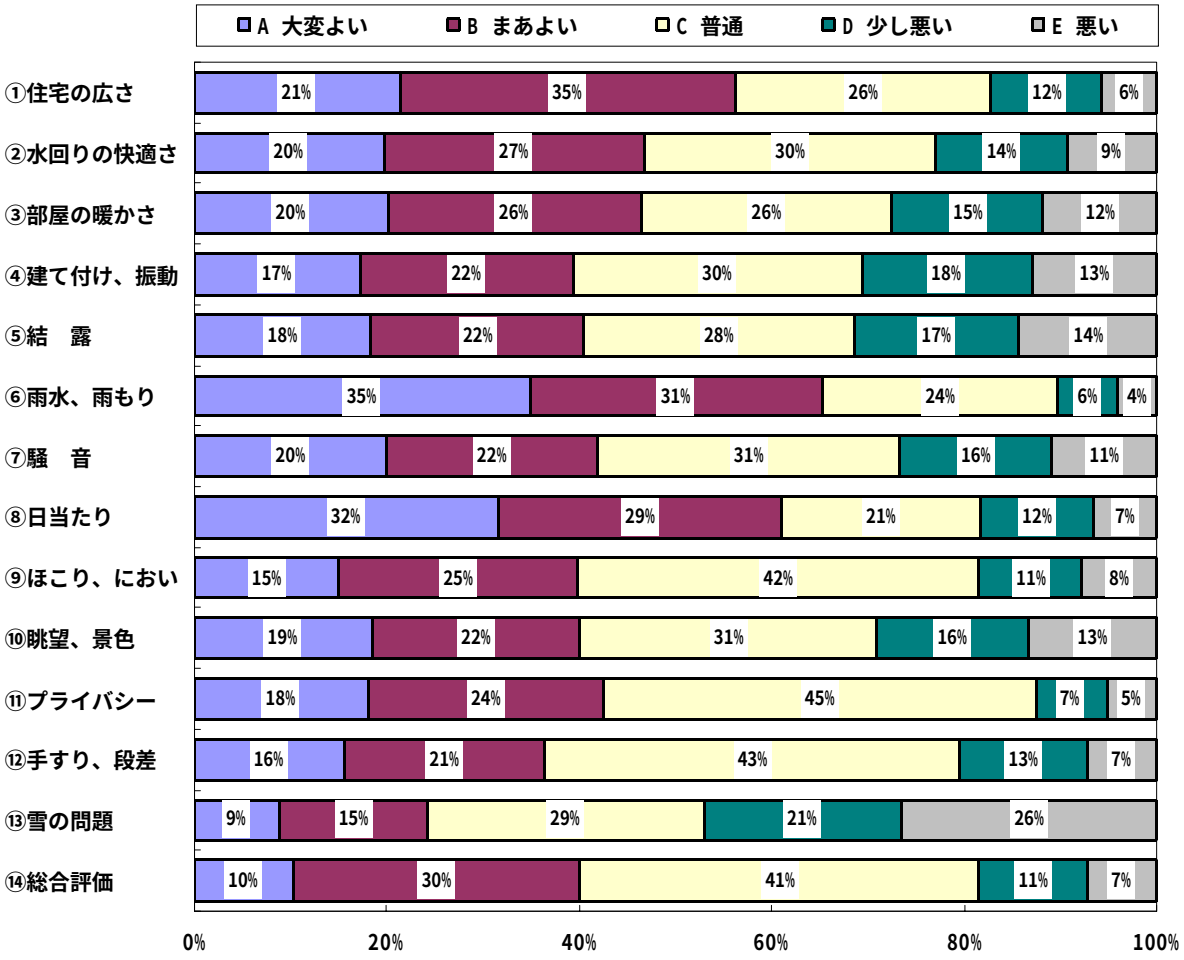
２－３．市民意向

市民が居住する住宅の実態、市民の住宅に対する意向を把握するため、平成１６年９月１６日から９月２７日まで、一般市民3,０００人を対象としたアンケート調査（回収数７５４票、回収率２５％）を行いました。その概要は以下のとおりです。

①現在の住まいの満足度

満足度が高い項目は、⑥雨水、雨もり、⑧日当たり、①住宅の広さ　と続く一方で、満足度が低い項目は、⑬雪の問題、⑫手すり、段差、④建て付け、振動　と続いています。

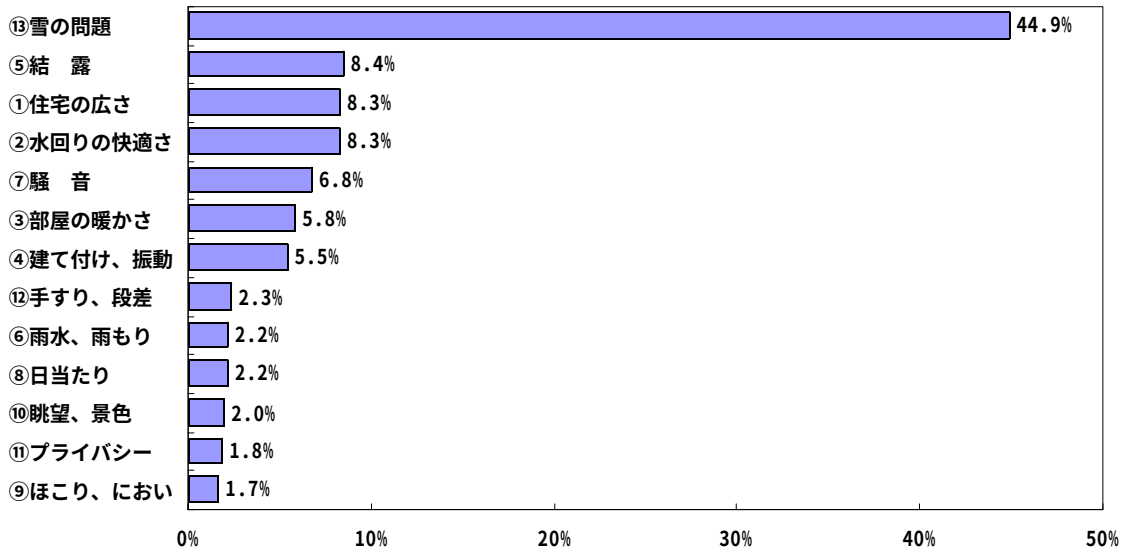
回答者数：７０９



②現在困っていること

困っていることとして雪処理をあげる方が回答者の４５%にも及んでいます。

回答者数：604

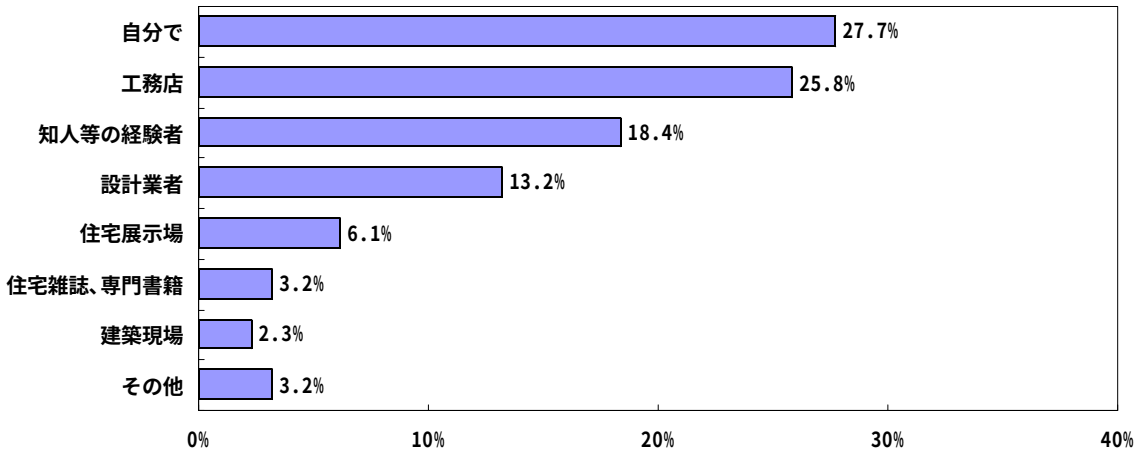


③リフォーム*について

＜間取り、工法、価格、業者選定などの情報入手の方法について＞

リフォーム*における情報を入手する方法については、「自分で探す」が最も多く、「工務店」、「知人等の経験者に相談する」が続いています。住宅雑誌、専門書等で調べる方は少ない状況にあります。

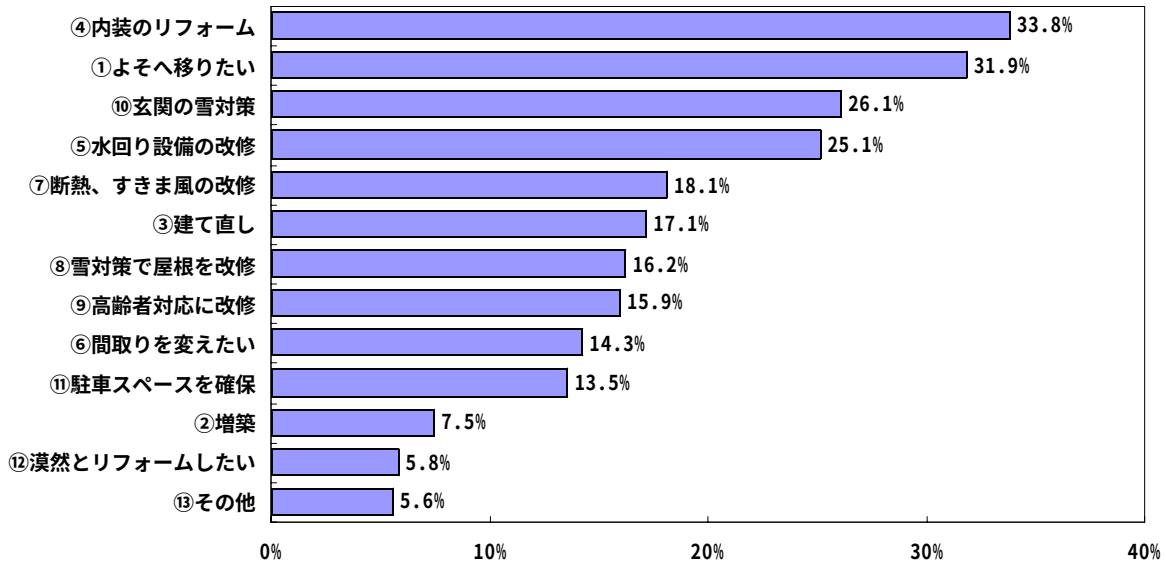
回答者数：310



＜今後の増改築の意向＞

今後の増改築の意向としては、④内装のリフォーム*、①よそへ移りたい、⑩玄関の雪対策、と続いており、増築についての意向は少ない状況にあります。

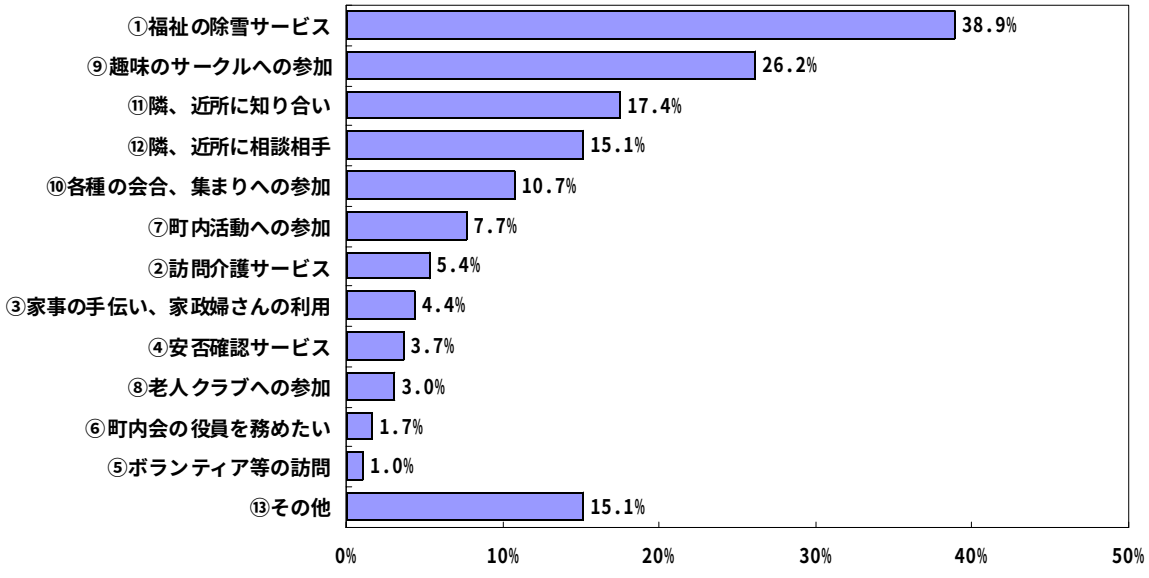
回答者数：414



④住まいで希望すること、関心のあること

住まいで希望すること、関心のあることとしては、①福祉の除雪サービス、⑨趣味のサークルへの参加、⑪隣、近所に知り合いをつくる　と続いており、ここでも除雪に関する関心が高いことが分かります。

回答者数：298

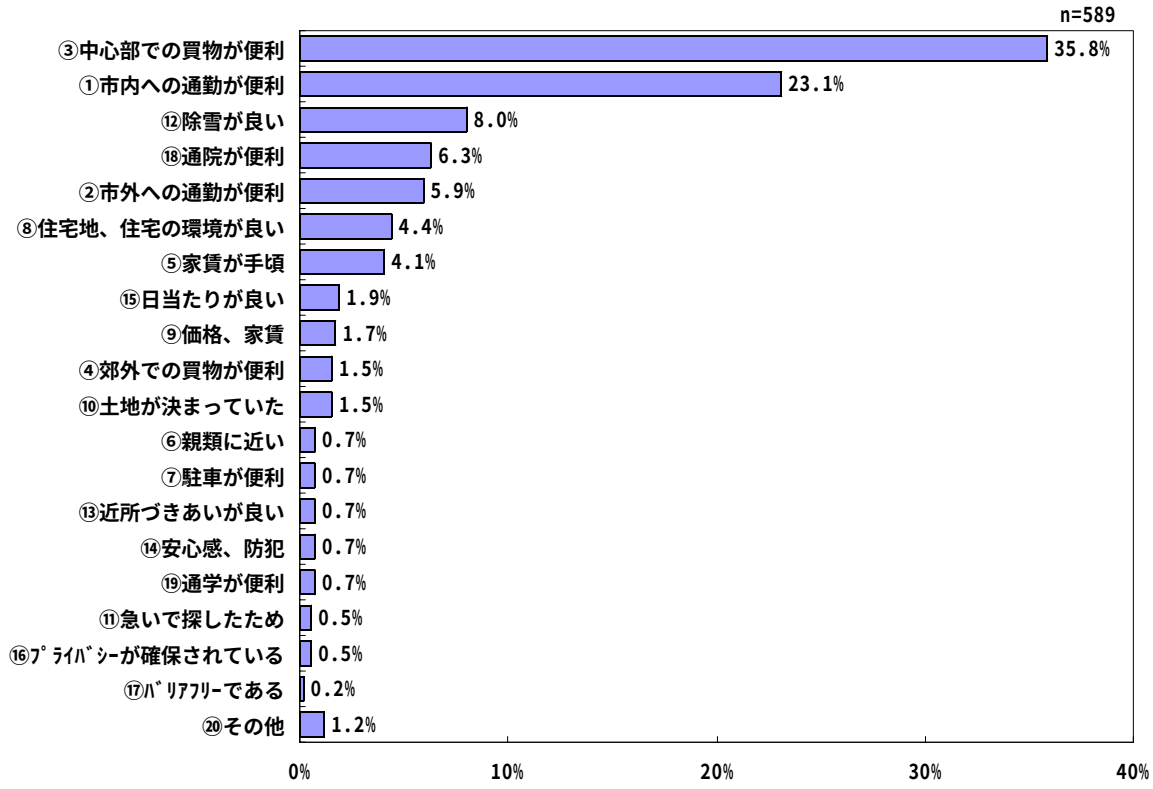


⑥まちなか（中心市街地）*に住みたいと思う理由

・魅力を感じるところ

まちなか（中心市街地）*に住む魅力は、③中心部での買い物が便利、①市内への通勤が便利、が多くなっています。

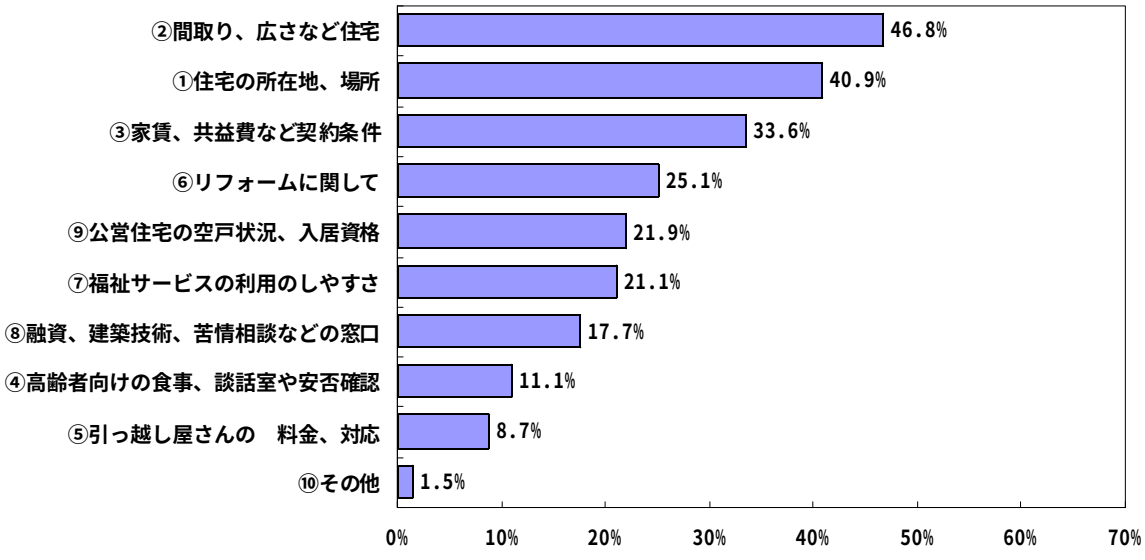
回答者数：589



⑦関心のある住宅情報

関心のある住宅情報としては、②間取り、広さ　①住宅の所在地、場所、③家賃、共益費など契約条件と続いています。

回答者数：470



２－４．住宅マスタープラン（平成８年３月策定）の進ちょく状況の検証

住宅マスタープラン（平成８年３月策定）の基本的な施策の展開方向に掲げられた項目について、進ちょく状況の検証を行いました。

（１）公共住宅の供給及びストック*の維持、改善

・市営住宅の建て替え整備をすすめ、平成８年度以降、新光Ｅ住宅１号棟・２号棟、桜Ｅ住宅１号棟・２号棟、稲穂北住宅、入船住宅、勝納住宅１号棟・２号棟の計５住宅２８５戸の建設を行いました。また、児童遊園や集会所などの整備も行いました。
・道営住宅では、最上団地、奥沢中央団地の計２団地４８戸の建設を行いました。
・既存の市営住宅の改善事業では、景観改善事業で１２０戸、環境改善事業で３７４戸、住戸改善事業で１８戸の整備を行いました。
・中堅所得階層のための住宅である特定公共賃貸住宅の建設や北海道住宅供給公社の事業導入の実績はありませんでした。

（２）民間住宅の建設の誘導及びストック*の維持、改善

・民間共同住宅の建設を促進するため小樽市共同住宅建設改良資金融資制度*や、住みやすく安全で快適な生活ができるよう居住水準の向上を図ることを目的とする小樽市バリアフリー等住宅改造資金融資制度*を実施してきました。また、若年層の定住や人口増を目的として小樽市若年者定住促進家賃補助制度*により新婚世帯に対して家賃補助を実施しました。
・住宅の建て替え状況を見ると、昭和４５年以前に建てられた建物が減少するとともに、木造の住宅も減少しています。また、公的資金を利用した住宅の建設も進んでいることから、居住水準が低下している建物の建て替えが進み、居住水準の向上が一定程度進んでいるものと考えられます。
・給与住宅については、その建設が極端に減少する傾向となっています。
・特定優良賃貸住宅*の建設の実績はありませんでした。

（３）良好な住環境の形成

・稲北地区第一種市街地再開発事業は、老朽化した木造建築物を耐火構造にすることで、地域の防災機能を向上させ、安全で快適な都市環境の整備を図ることを目的に行われ、住宅整備のほか、商業施設及び文化施設の整備をあわせて行い、良好な住環境の整備が図られました。
・民間宅地開発では、平成８年度から平成１５年度までの開発行為の届け出件数で３８件、区画数では１，０６１区画が整備され、良好な住宅地の形成がなされました。
・冬期間の住宅の雪対策として、ロードヒーティングを整備する際の助成や融雪施設を設置する際の資金貸し付けを実施しました。

（４）公共、公益施設整備

・公営住宅の建設とあわせて、児童遊園や集会所などの整備を行いました。
・基盤整備による良好な宅地の計画的な整備として望洋パークタウン開発が行われ、平成１５年度末までに居住人口３５６２人、世帯数１２１２世帯を擁するニュータウンの整備が進みました。
・稲北地区第一種市街地再開発事業では、分譲住宅４０戸、市営住宅２４戸の整備が進みました。また、住宅の整備のほか、コミュニティ*センターや体育施設、児童館などの整備もあわせて行いました。
・小樽築港駅周辺地区では、宅地１７区画、市営住宅８９戸、民間集合住宅２００戸が整備されました。

（５）住宅市場の円滑化

・住宅建設業者向けの講習会は、年１回程度、開催しました。
・住宅相談については、毎年１５０件程度あります。

（６）高齢者、障がい者に対応した施策

・高齢者等に配慮し、新設の公営住宅はバリアフリー*化を実施し、また、既存公営住宅の一部でもバリアフリー*化を実施しました。
・市営入船住宅は、オール電化仕様としました。
・シルバーハウジング*を新光Ｅ住宅で３０戸整備しました。
・車いす専用住宅を市営で８戸、道営で２戸整備しました。
・高齢化仕様の住宅建設やリフォーム*促進のため、小樽市共同住宅建設改良資金融資制度*や小樽市バリアフリー等住宅改造資金融資制度*により支援を行いました。

２－５．住宅事情からみた課題

（１）人口・世帯からみた課題

人口減少、急速な高齢化、家族構造の変化への対応が必要です。

①高齢社会における安心、安全な住まいの実現

人口の減少や高齢化が急速に進行しており、その中で高齢世帯の増加や親子世帯の減少が進んでいます。このため、急速な高齢社会における安心、安全な住まいをめざし、総合的な住まい施策の検討が必要です。

②子育てを支援する良質な住宅の確保

急速な少子化が進行しているため、子育てを担う世帯が安心して子どもを育て、快適に暮らすことのできる住宅の確保が必要です。

（２）住宅からみた課題

適切な住宅・住環境の整備改善が必要です。

①良質な持ち家の供給

住宅の所有関係は持ち家が主体となっていますが、小規模宅地、建物の老朽化、既存不適格建物*、接道*等による建設困難、更に冬期間の除雪などの問題があり、今後とも安心して暮らせる良質な持ち家の供給が必要です。

②マンションの維持管理

利便性や冬期間の除雪に心配のいらないマンションに対する需要は、今後とも増加するものと考えられますが、経年劣化による修繕などの維持管理については十分に対応できていない状況にあります。管理の不安などに対する相談体制の構築が必要です。

③民間賃貸住宅の安定供給

民間賃貸住宅では、高齢者や障がい者などが安心して暮らせる住宅が少ない状況にあるため、今後とも民間賃貸住宅の安定した供給が必要です。また、高齢者等の入居が困難な場合があり、民間賃貸住宅における高齢者の安心安定居住のための受け入れ体制づくりが必要です。

④住宅のリフォーム*対策

住宅の耐震性能の改善やシックハウス*対策、バリアフリー*化の促進など、住宅のリフォーム*について積極的に取り組む必要があります。

⑤住み替えやリフォーム*などの相談体制

新規着工の減少傾向が見られ、既存の住宅の住み替えやリフォーム*に対する需要が増加しています。それに対する相談体制づくりが必要です。

⑥民間賃貸住宅の質の向上

持ち家と民間賃貸住宅の居住水準の格差の是正について検討する必要があります。

⑦セーフティーネット*としての公共賃貸住宅の役割強化

市民が安心して生活ができるための社会的セーフティーネット*としての公共賃貸住宅の役割は引き続き重要であり、公共賃貸住宅の安定的な供給が必要です。

⑧公共賃貸住宅に入居している収入超過者*等の対策

公共賃貸住宅の社会的セーフティーネット*としての役割を果たすためには、管理戸数の確保が重要です。そのためには収入超過者*などに対して退去を促すなどの対策が必要です。特に、高額所得者に対しては重点的に対応する必要があります。

⑨老朽市営住宅の更新（建て替え、ストック*改善）

老朽化が進んだ市営住宅は建て替えを進めるとともに、既存住宅を良好なストック*として活用するため改善事業を導入し、必要管理戸数の確保につとめる必要があります。

⑩公共賃貸住宅の高齢者対応の推進

住戸内のバリアフリー*化など公共賃貸住宅における高齢者対応について推進する必要があります。

⑪公共賃貸住宅の多様な供給形態の検討

借り上げ市営住宅制度*の導入や高齢者向け優良賃貸住宅*の建設促進について検討する必要があります。

（３）住環境からみた課題

高齢社会にふさわしい、地域性豊かな環境づくりが必要です。

①良好な住環境の形成

誰もが安心して暮らすことができるよう生活基盤の整備を行い、坂のまち小樽の自然に調和した安心、安全の住環境づくりを推進する必要があります。

②まちなか居住の推進

まちなか（中心市街地）*は、古くから商業、業務など様々な機能が集まり、生活や娯楽、交流の場でしたが、人口の減少や高齢化を背景に空洞化が進行しています。しかし、地域社会の発展や豊かな生活の実現にとっては重要な役割を果たす場所であり、高齢者等の安定居住を進めるためにも、まちなか居住の推進が必要です。

③郊外型住宅地の安定的な供給

傾斜地や海への眺望に配慮した戸建て住宅地の安定的な供給が必要です。

（４）住宅、住まい情報からみた課題

市民の住まいの不安を解消する、適切な情報提供体制の充実が必要です。

①市民の住まいの不安を解消する、適切な情報提供体制の構築

住宅のリフォーム*相談、除雪相談、高齢者の暮らし相談等の総合的な窓口を構築する必要があります。

②地域福祉サービスとの連携

高齢者や障がい者等が安心して生活することが可能となるよう、福祉施策との連携が必要です。

３．基本目標

３－１．基本理念

小樽市は、海と山の豊かな自然に囲まれ、四季折々の変化に富み、また先人たちが築きあげてきた歴史と文化は、まちなみや生活の中にしっかり根づいており、市民は、日常生活のなかでやすらぎやうるおい、ゆとりある暮らしを求めています。

小樽市の住宅施策としては、都市の活力やにぎわいを高めながら、本市の持つ自然環境や歴史、特徴ある街なみと調和し、さらには高齢社会に対応した住宅施策の展開が望まれています。

とりわけ、市民の生活スタイルが変化、多様化するなか、これまで確保されてきた市民の住宅ストック*を有効に活用しつつ、市民の様々な住宅ニーズ*にかなった住宅を供給していくとともに、人と人との交流や地域コミュニティ*を大切にした安全で快適な居住環境の形成が重要となっています。

このような社会背景や市民ニーズ*を踏まえ、小樽市住宅マスタープランの基本理念は、従来の住宅施策の考え方を踏襲しつつ、居住施策を含む住宅ストック*の利活用の視点を新たに加え、次のとおり定めます。

－　基本理念　－

誰もが誇りと愛着を持ち、安心して暮らせる住まいづくりをめざす

３－２．基本目標

目標１　安全で快適な民間住宅の供給

多様化する住宅ニーズ*に対応し、北方型住宅の供給やマンションの適正な維持管理など、安全で快適な住まいづくりを進めるとともに、良質な民間賃貸住宅の供給や災害に強く個性豊かな住宅地の形成を進めます。

目標２　公共賃貸住宅の整備・活用

公共賃貸住宅のセーフティーネット*としての役割を再認識し、良質な住宅の供給を進めるとともに、既存住宅ストック*の有効活用を進めます。

目標３　住まい情報の充実・強化

住宅の賃貸や住み替えなど、住まいに関する様々な相談に対応できる体制の充実や信頼性の高い情報の提供を進めます。

目標４　高齢者等への対応

高齢者、障がい者等にやさしい住宅供給や住まい関連サービスの体制充実など、生涯にわたって安心して暮らせる住まいづくりを進めます。

目標５　まちなか居住の推進

街なか活性化計画の基本方針を踏まえ、まちなか（中心市街地）*での居住を進めます。

３－３．基本フレーム

（１）人口、世帯数の設定

小樽市の将来的な住宅需要を設定するため、計画期間の最終年である平成２６年の人口、世帯数を設定します。

この設定値は、住宅数を算出するための作業数値として扱います。将来の人口、世帯数、平均世帯人員を以下のとおり設定しました。

表　人口、世帯数の設定　（単位：人、世帯）

区　分	実　績　値			設　定　値	摘　要
	平成２年	平成７年	平成１２年	平成２６年	
a.人　口	163,211	157,022	150,687	127,400	
b.世帯数	58,932	60,416	61,471	61,700	
c. 世帯人員 c=a/b	2.77	2.60	2.45	2.06	

注１：実績値は各年国勢調査より

注２：人口、世帯数の設定方法

・人口：市区町村将来推計人口２００５～２０３０年（財団法人　統計情報研究開発センター　平成１２年発行）の数値をもとに算出しました。

・世帯数：数学的推計式を用いて算出しました。

・平均世帯人員：人口÷世帯数で計算しました。

（2）住宅に住む世帯数の設定

小樽市の住宅は持ち家を中心に増加してきました。今後の住宅需要は、持ち家が今後も安定的に増加し、持ち家を補完する形で借家、間借り居住が確保されると想定されます。

住宅居住世帯に占める持ち家居住の比率は、平成１２年には６２．４％であり、増加し続ける傾向にあります。今後の持ち家率を推計すると平成２６年で６３．４％となり、これを用いて持ち家数を設定しています。

また、間借り世帯は、平成２年から平成１２年の動向から１，２００世帯で推移すると設定します。

借家世帯は、住宅居住世帯から持ち家と間借りを引いたものとします。

以上のことから、住宅に住む世帯を以下の表のとおり設定しました。

表　住宅所有関係別世帯数の動向と設定　（単位：世帯）

区　分	実　績　値			設　定　値	摘　要
	平成２年	平成７年	平成１２年	平成２６年	
世帯数	58,932	60,416	61,471	61,700	
住宅居住世帯数	58,049	59,687	60,850	60,960	
持ち家	34,880	36,831	37,977	38,650	
借　家	21,976	21,636	21,391	21,110	
間借り	1,193	1,220	1,482	1,200	

注：平成２６年の住宅居住世帯数は、国勢調査をもとに世帯数の９８．８％と設定

表　住宅居住世帯に占める持ち家等の設定　（単位：％）

区　分	実　績　値			設　定　値	摘　要
	平成２年	平成７年	平成１２年	平成２６年	
住宅居住世帯	100.0	100.0	100.0	100.0	
持ち家	60.1	61.7	62.4	63.4	
借　家	37.9	36.2	35.2	34.6	
間借り	2.1	2.0	2.4	2.0	

注１：平成２６年の持ち家率比率は、数学的推計式を用いて算出しました。

注２：四捨五入で端数処理をしているため、各数値の合計は必ずしも100%になりません。

４．施策の展開方向

４－１．安全で快適な民間住宅の供給

（１）持ち家住宅取得支援

①良質な住宅の供給

・北方型住宅の普及啓発を行い、居住環境の向上を図ります。
・省エネルギーの向上やリサイクルの促進により、環境への負荷を低減する住まいづくりを進めます。
・シックハウス*など室内空気の汚染に関する適切な情報提供を行い、室内環境が健康的な住宅の普及を図ります。

②住宅リフォーム*支援

・既存住宅の耐久性を高め、長期の良好なストック*として活用するため、リフォーム*により居住水準の向上につとめます。
・断熱気密性能の向上など、北国に適した居住水準の向上につとめます。
・耐震構造規定に適合していない住宅については、耐震性の向上につとめます。
・高齢者仕様の住宅建設やリフォーム*を促進するため、融資制度の活用を進めます。

主な事業（下記に掲載している個々の施策は、見直し等により名称や内容の変更などを行う場合があります）

分類	事業の内容	備考
良質な住宅の供給	・北方型住宅の建設推進 ・省エネルギー住宅など各種資料の提供、普及 ・シックハウス*に関する各種相談、簡易測定などの対応	北海道 北海道 小樽市
住宅リフォーム*支援	・住宅リフォーム*ガイドブックの提供、普及 ・住宅リフォーム*診断マニュアル*の提供、普及 ・小樽市水洗便所等改造資金貸し付け制度*の活用 ・応急危険度判定士*による助言 ・小樽市バリアフリー等住宅改造資金融資制度*の活用 ・介護保険居宅介護住宅改修費*の支給	北海道 北海道 小樽市 小樽市 小樽市 小樽市

（2）マンションの適正な維持管理

①マンション維持管理に対する市民への情報提供

・マンション（中高層分譲住宅）の特性に応じた適正な維持・管理のため、マンション管理ガイドブックの提供、普及につとめます。

・マンション問題の発生の未然防止や解決、大規模改修の円滑な実施など、マンションの維持管理の適正化を図るため、民間機関と協力し、マンション相談の支援につとめます。

②関係団体との協力体制、人材育成

・建築士会や建築設計事務所協会など、関係団体と連携し、専門家の人材育成につとめます。

主な事業（下記に掲載している個々の施策は、見直し等により名称や内容の変更などを行う場合があります）

分類	事業の内容	備考
マンション維持管理に対する市民への情報提供	・マンション管理ガイドブックの提供、普及 ・マンション相談の受け付け、対応	北海道 小樽市、民間
関係団体との協力体制、人材育成	・関係団体との勉強会の開催 ・マンション管理士*の活用	小樽市、民間 小樽市、民間

（3）民間賃貸住宅の安定供給支援

①良質な民間賃貸住宅供給支援

・高齢者や障がい者も安心して暮らせる良質な民間賃貸住宅の建設を支援するため、融資制度の活用を進めます。

・既存住宅のリフォーム*やバリアフリー*化を促進するため、融資制度の活用を進めます。

②良質な民間賃貸住宅づくりに対する知識の習得

・良質な民間賃貸住宅づくりに対する知識の習得のため、セミナー等の開催につとめます。

③民間賃貸住宅入居支援

・高齢者世帯の民間賃貸住宅への入居の円滑化を図るため、高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度*や家賃債務補償制度*の周知等を図ります。

・若年者の定住を促すため、家賃に対する補助制度の活用を進めます。

主な事業（下記に掲載している個々の施策は、見直し等により名称や内容の変更などを行う場合があります）

分類	事業の内容	備考
良質な民間賃貸住宅供給支援	・小樽市共同住宅建設改良資金融資制度*の活用	小樽市
良質な民間賃貸住宅づくりに対する知識習得	・住宅リフォーム*セミナー等の活用	北海道、小樽市、民間
民間賃貸住宅入居支援	・高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度*の普及推進 ・家賃債務補償制度*の普及推進 ・小樽市若年者定住促進家賃補助制度*の活用	小樽市 小樽市 小樽市

（4）良質な住宅地の形成

①周囲の環境と調和した住環境づくり

・自然や地域の景観などと調和した生活基盤の充実や地域の特性に配慮した良好な住環境の形成につとめるとともに、住宅地としての良好な街並み景観の創出を図ります。

②災害に強い住宅地づくり

・がけ地など災害の恐れのある地区については改良整備などを行い、災害に強い住宅地づくりにつとめます。

・老朽住宅や木造住宅が密集している地区については、建て替えや共同化などを誘導し、良好な住宅地づくりにつとめます。

主な事業（下記に掲載している個々の施策は、見直し等により名称や内容の変更などを行う場合があります）

分類	事業の内容	備考
周囲の環境と調和した住環境づくり	・小樽市都市計画マスタープランとの連携 ・小樽の歴史と自然を生かしたまちづくり景観条例に基づく良好な景観への誘導 ・地区計画制度などの活用による街並みに配慮した景観形成の誘導 ・景観アドバイザー制度*の活用 ・花いっぱいコンクールへの支援	小樽市 小樽市 小樽市 小樽市 小樽市
災害に強い住宅地づくり	・急傾斜地崩壊防止事業の推進 ・被災宅地危険度判定士*の活用 ・建て替えや共同化などの誘導	北海道 小樽市 小樽市

４－２．公共賃貸住宅の整備・活用

（１）公共賃貸住宅の供給およびストック*の維持改善

①公共賃貸住宅の建設・管理計画の見直し

・住宅に真に困窮する低所得者に対して、良好な居住環境を備えた住宅を供給するといったセーフティネット*としての役割を引き続き担うため、小樽市公共賃貸住宅再生マスタープランを見直し、小樽市公共賃貸住宅ストック*総合活用計画を策定します。
・長期的な人口・世帯の動向に合わせた適切な管理戸数の確保を進めます。
・耐用年数を考慮し、老朽住宅の計画的な更新・改善を進めます。

②市営住宅の供給およびストック*の維持改善

・市民ニーズ*、立地条件、近隣の市営住宅との関係などを総合的に検討し、新規住宅の建設の検討や統廃合を含めた建て替え整備を進めます。
・既存の中高層住宅は、改善事業を導入し居住水準の向上を進めます。
・建て替え等の推進と収入超過者*等の民間住宅への住み替えを促すことにより、管理戸数の適正化を進めます。
・大規模公共賃貸住宅の建て替え等に当たっては、社会福祉施設等の併設を検討し、周辺地区との一体的な整備を進めます。

③道営住宅の供給

・道営住宅については、市営住宅の補完として、適正な配置を図ります。

主な事業（下記に掲載している個々の施策は、見直し等により名称や内容の変更などを行う場合があります）

分類	事業の内容	備考
公共賃貸住宅の建設・管理計画の見直し	・小樽市公共賃貸住宅ストック*総合活用計画の策定	小樽市
市営住宅の供給およびストック*の維持改善	・老朽住宅の建て替え事業、改善事業の推進	小樽市
道営住宅の供給	・築港地区に道営若竹団地を移転して建て替え	北海道

（2）公共賃貸住宅の高齢者等への対応

①高齢化対応住宅等の供給

・地域の需要を勘案し、高齢化に対応した設備の整った住宅や車いす専用住宅の供給を進めます。
・高齢者の生活特性に配慮した設備・仕様やサービスが伴った高齢者向け公共賃貸住宅（シルバーハウジング*）の活用を進めます。
・高齢者が安全に安心して住み続けることができるよう、民間が供給する公共賃貸住宅である高齢者向け優良賃貸住宅*への支援につとめます。

②高齢化に対応した住宅への改善

・既存住宅については、手すりの設置や段差解消などのバリアフリー*化により高齢化対応を図ります。

主な事業（下記に掲載している個々の施策は、見直し等により名称や内容の変更などを行う場合があります）

分類	事業の内容	備考
高齢化対応住宅等の供給	・公共賃貸住宅整備における高齢化対応 ・車いす専用住宅の供給 ・シルバーハウジング*住宅の活用 ・高齢者向け優良賃貸住宅*への支援	北海道、小樽市 北海道、小樽市 小樽市 小樽市
高齢化に対応した住宅への改善	・小樽市公共賃貸住宅ストック*総合活用計画に基づく改善事業の推進	小樽市

（3）公共賃貸住宅の入居者対策

①収入超過者*への対応強化

・入居後、収入基準の超過などにより不適格となった者については、明け渡しを求めるなど対応の強化を進めます。

②子育て世帯への入居支援

・子育てを担う世帯が安心して暮らせるよう、広くゆとりのある公共賃貸住宅への入居促進について検討します。

③特定目的住宅の供給

・母子世帯、老人世帯、低所得世帯、障がい者世帯が優先的に入居できる特定目的住宅については必要戸数の確保につとめます。

主な事業（下記に掲載している個々の施策は、見直し等により名称や内容の変更などを行う場合があります）

分類	事業の内容	備考
収入超過者*への対応強化	・公営住宅法に基づく明け渡しの請求	北海道、小樽市
子育て世帯への入居支援	・子育て世帯の公共賃貸住宅への入居促進の検討	小樽市
特定目的住宅の供給	・特定目的住宅の必要戸数の確保	小樽市

（4）民間との共同事業

①民間活力の活用

・借り上げ、買い取り制度など、公共賃貸住宅の整備における民間活力の導入による多様な整備手法を検討します。

・高齢者が安全に安心して住み続けることができるように民間が供給する公共賃貸住宅である高齢者向け優良賃貸住宅*への支援につとめます。（再掲）

主な事業（下記に掲載している個々の施策は、見直し等により名称や内容の変更などを行う場合があります）

分類	事業の内容	備考
民間活力の活用	・借り上げ市営住宅制度*の活用の検討 ・買い取り公営住宅制度*の活用 ・高齢者向け優良賃貸住宅*への支援（再掲）	小樽市 小樽市 小樽市

４－３．住まい情報の充実・強化

（１）民間住宅の総合的な相談、情報発信の窓口の設置

①（仮称）おたる住まいのセンターの設置の検討

・住宅を建てたい、持ち家や賃貸住宅のリフォーム*をしたい、賃貸住宅の情報を知りたい、相談したいなど、市民の多様な住まいの需要に対応できる総合的な相談、情報発信の窓口として、（仮称）おたる住まいのセンターの設置を検討します。

主な事業（下記に掲載している個々の施策は、見直し等により名称や内容の変更などを行う場合があります）

分類	事業の内容	備考
（仮称）おたる住まいのセンターの設置の検討	（※事業案） ・住宅建設に関する相談、勉強会の開催 ・住宅のリフォーム*相談受け付け ・アパート経営者に対する経営相談 ・持ち家や賃貸住宅の情報提供（空き家・空き室紹介） ・融資相談　など	民間

（2）住宅関連行政サービスのワンストップ*化

①住宅関連行政サービスのワンストップ*化

・公共賃貸住宅、除雪など住まいに関連する福祉サービス、市が行う各種融資、支援制度の相談など、住宅関連の行政サービスは、一つの窓口で用事が済むよう、建築、福祉などの専門部局が連携し、窓口機能の強化を図ります。

・市内での定住を促進するため、暮らしにかかる各種情報や空き家等の情報について、市のホームページ等での提供を図ります。

②建築、福祉など、行政部局の連携強化

・高齢者、障がい者向けの住宅リフォーム*などに対して、住宅リフォーム*診断やアドバイスを行う高齢者等住宅改造支援チームの体制の充実を図ります。

主な事業（下記に掲載している個々の施策は、見直し等により名称や内容の変更などを行う場合があります）

分類	事業の内容	備考
住宅関連行政サービスのワンストップ*化	・各種住まい関連行政サービス窓口の総合化 ・住まいの情報掲示板の設置 ・暮らしにかかる情報や空き家情報等の提供	小樽市 小樽市 小樽市
建築、福祉など、行政部局の連携強化	・小樽市高齢者等住宅改造支援チームの活用	小樽市

４－４．高齢者等への対応

（１）高齢者、障がい者にやさしい住まいづくり

①高齢者、障がい者にやさしい住宅、宅地供給

・高齢者や障がい者が暮らしやすい間取りや設備など、バリアフリー*に配慮した住宅や宅地の供給につとめます。
・高齢者や障がい者にとって、利便性の高いまちなか（中心市街地）*での良好な住宅の供給につとめます。
・高齢者仕様の住宅建設やリフォーム*を促進するため、融資制度の活用を進めます。（再掲）
・高齢者や障がい者も安心して暮らせる良質な民間賃貸住宅の建設を支援するため、各種融資制度の活用を進めます。（再掲）
・高齢者世帯の民間賃貸住宅への入居の円滑化を図るため、高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度*や家賃債務補償制度*の周知等を図ります。（再掲）

②公共賃貸住宅における高齢者、障がい者対応

・既存住宅については、手すりの設置や段差解消などのバリアフリー*化により高齢化対応を図ります。（再掲）
・地域の需要を勘案し、高齢化に対応した設備が整った住宅や車いす専用住宅の供給を進めます。（再掲）
・高齢者の生活特性に配慮した設備・仕様やサービスが伴った高齢者向け公共賃貸住宅（シルバーハウジング*）の活用を進めます。（再掲）
・高齢者が安全に安心して住み続けることができるよう、民間が供給する公共賃貸住宅である高齢者向け優良賃貸住宅*への支援につとめます。（再掲）

主な事業（下記に掲載している個々の施策は、見直し等により名称や内容の変更などを行う場合があります）

分類	事業の内容	備考
高齢者、障がい者にやさしい住宅、宅地供給	・小樽市バリアフリー等住宅改造資金融資制度*の活用（再掲）	小樽市
	・福祉除雪サービス事業の活用	小樽市
	・ボランティア除雪の活用	民間
	・小樽市共同住宅建設改良資金融資制度*の活用（再掲）	小樽市
	・高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度*の普及推進（再掲）	小樽市
	・家賃債務補償制度*の普及推進（再掲）	小樽市
	・介護保険居宅介護住宅改修費*の支給（再掲）	小樽市
公共賃貸住宅における高齢者、障がい者対応	・公共賃貸住宅整備における高齢化対応	北海道、小樽市
	・車いす専用住宅の供給	北海道、小樽市
	・シルバーハウジング*住宅の活用	小樽市
	・高齢者向け優良賃貸住宅*への支援	小樽市

４－５．まちなか居住の推進

（１）まちなか居住の推進

①まちなか（中心市街地）*の活性化施策との連携

・まちなか（中心市街地）*の活性化施策に基づき事業を展開する事業者等と連携し、まちなか居住に向けた事業を検討します。

②まちなか居住の支援

・若年者の定住を促すため、家賃に対する補助制度の活用を進めます。（再掲）
・住宅を建てたい、持ち家や賃貸住宅のリフォーム*をしたい、賃貸住宅の情報を知りたい、相談したいなど、市民の多様な住まいの需要に対応できる総合的な相談、情報発信の窓口として、（仮称）おたる住まいのセンターの設置を検討します。（再掲）
・公共賃貸住宅、除雪など住まいに関連する福祉サービス、市が行う各種融資、支援制度の相談など、住宅関連の行政サービスは、一つの窓口で用事が済むよう、建築、福祉などの専門部局が連携し、窓口機能の強化を図ります。（再掲）
・高齢者や障がい者にとって、利便性の高いまちなか（中心市街地）*での良好な住宅の供給につとめます。（再掲）

③公共賃貸住宅の整備

・借り上げ、買い取り制度など、公共賃貸住宅の整備における民間活力の導入による多様な整備手法を検討します。（再掲）

主な事業（下記に掲載している個々の施策は、見直し等により名称や内容の変更などを行う場合があります）

分類	事業の内容	備考
まちなか（中心市街地）*の活性化施策との連携	・「まちなか居住のススメ」の普及啓発	北海道
まちなか居住の支援	・小樽市若年者定住促進家賃補助制度*の活用（再掲） ・（仮称）おたる住まいのセンターの設置検討（再掲） ・各種住まい関連行政サービス窓口の総合化（再掲） ・小樽市共同住宅建設改良資金融資制度*の活用（再掲）	民間 民間 小樽市 小樽市
公共賃貸住宅の整備	・借り上げ市営住宅制度*の活用の検討（再掲） ・買い取り公営住宅制度*の活用（再掲）	小樽市 小樽市

５．計画の実現に向けて

（１）施策の推進

①（仮称）おたる住まいのセンターの設置の検討

福祉、リフォーム*、住み替え、賃貸住宅など住宅の総合的な相談の場として、（仮称）おたる住まいのセンターの設置を検討します。センターの設置にあたっては、関係者などから構成される協議会などを開催し、運営方法などを含めて検討します。

（仮称）おたる住まいのセンターでの行う事業の案としては、福祉、建築技術、不動産契約・融資の専門家が適宜参集し、市民が抱えている住宅や居住の不安、悩み（住宅のリフォーム*、アパート探しの情報等住宅情報や、住まいの福祉サービス、住宅の雪処理の相談、貸家の賃貸借）などの解決に向けて、適切なアドバイスや施策の紹介を行うこととします。

②小樽市公共賃貸住宅ストック*総合活用計画の策定

住宅に困窮している市民のための住宅確保として、公共賃貸住宅の居住水準の向上、高齢社会に対応した住宅の供給、住環境の向上および地域のまちづくりや活性化への寄与を一層推進します。

現在、平成１０年３月に策定された公共賃貸住宅再生マスタープランに基づき、公共賃貸住宅の計画的な整備、維持管理を進めていますが、計画策定後、公共賃貸住宅を取り巻く社会環境が変化し、事業と計画とのかい離も生じています。このため、再生マスタープランの見直しを行い、本住宅マスタープランと整合した公共賃貸住宅ストック*総合活用計画を策定し、既存住宅の活用により事業効果の高い施策展開を進めます。

（2）市民、事業者、公共の役割

①市民の役割

住宅マスタープランの対象となる住宅の９割は持ち家などの民間住宅です。そのため、持ち家、アパートの所有者、居住者である市民の皆さんが、住宅を大事に使うという意識と協力が不可欠です。

民間住宅は市民の財産です。所有者、居住者である市民が、住宅マスタープランの理念、目標に賛同し、施策を積極的に活用することが望まれます。

②事業者の役割

住宅は、建築業界、不動産経営者、宅地建物取引業の住宅関連の事業者、在宅福祉、除雪サービスなど福祉関連の事業者などとの関わりで成り立っています。

これら事業者は、日常の団体活動、事業活動を通じて市民が必要とする情報やサービスの提供を行ったり、相互に連携を図りながらそれぞれの立場からより広範囲に事業を展開したりするなど、住みよい生活環境を創出する役割が求められています。

③公共の役割

行政は、市民、事業者の住宅づくりを支援するため、市民に対しては、住まい情報の提供、住宅行政審議会*などの各種会議の活用、公共賃貸住宅の計画的な活用を通じ、住宅施策を推進し、市民の意識啓発と住宅づくりへの関心の高揚につとめます。

また、事業者に対しては、住まいに関する情報の交換を進めることで、事業者の意識啓発と市民の立場に立った住みやすい住宅づくりにつとめます。

一方、国、北海道など行政機関への働きかけ、北海道建築指導センターなど公的専門機関との連携を通じ、市民の実情に即した各種住宅、居住制度の充実を図り、誰もが安心して暮らすことのできる住まいづくりにつとめます。

（3）計画の進ちょく状況の適切な把握、進行管理

住宅マスタープランで定めた各種施策の実施状況については、広報やインターネットなど、多様な方法を用いて市民の意見を聴取する中で適宜把握し、必要に応じて具体施策の見直しなどを行います。

※用語の解説

あ行

応急危険度判定士…応急危険度判定とは、地震により被災した建築物を調査し、その後に発生する余震などによる倒壊の危険性や外壁・窓ガラスの落下、付属設備の転倒などの危険性を判定することにより、人命にかかわる二次的災害を防止することを目的としています。この応急危険度判定を、ボランティアとして協力していただける建築士等の方々が応急危険度判定士であり、判定に関する講習を受講していただくことなどにより、都道府県が養成、登録を行っています。

小樽市共同住宅建設改良資金融資制度…市内で共同住宅（賃貸アパート）の建設や改良を行う方に対し、必要な資金を融資することで、良質で低廉な家賃の共同住宅の供給を促進し、居住環境の向上を図ることを目的とした融資制度です。

小樽市若年者定住促進家賃補助制度…若年層の定住や人口増などの小樽市が抱える人口問題に対応するため、民間賃貸住宅に入居する新婚世帯に対して家賃の一部を補助する制度です。

小樽市水洗便所等改造資金貸し付け制度…既設の便所を水洗式に改造するために要する資金及び既設の排水設備を改造するために要する資金を貸し付ける制度です。

小樽市バリアフリー等住宅改造資金融資制度…高齢者や障がい者などが住宅を改造する場合に必要な資金を無利子で融資することにより、住みやすく安全で快適な生活ができるよう居住環境の向上を図ることを目的とした融資制度です。

か行

介護保険居宅介護住宅改修費…被保険者の要介護状態の区分にかかわらず、小規模な住宅改修の費用の９割分（２０万円を限度）が申請により払い戻されます。

買い取り公営住宅制度…民間企業等が建てた住宅を公営住宅として地方公共団体が買い取る制度です。公営住宅として買い取るためには、さまざまな法令や基準に合致していなければなりません。

借り上げ市営住宅制度…民間企業等が建てた住宅を市営住宅として市が借り上げる制度です。市営住宅として借り上げるには、さまざまな法令や基準に合致していなければなりません。

既存不適格建物…建築時点で法令に適合していたが、その後のさまざまな法令等の改正により、現時点では法令に適合しない部分を有している建築物のこと。

景観アドバイザー制度…地域の要請に応じて、景観に関する知識と経験を有する専門家等が、幅広い視点から景観づくりやまちづくりなどにアドバイスする制度です。

高齢者円滑入居賃貸住宅登録制度…賃貸住宅の貸主が、都道府県知事または各都道府県の指定登録機関に、高齢者の方の入居を拒まない賃貸住宅として登録する制度です。

高齢者向け優良賃貸住宅…民間の土地所有者等が建設する高齢者の身体機能に配慮した設計や設備を有する賃貸住宅で、建物に対する費用の補助や家賃の減額に要する費用の補助が受けられます。

コミュニティ…人と人との連携からなる地域社会。

さ行

シックハウス…住宅の気密化や化学物質を放散する建材・内装材の使用などにより、新築・改築後の住宅やビルにおいて、化学物質による室内空気汚染により、居住者の様々な体調不良が生じる住宅。

住宅行政審議会…市が進める住宅行政の円滑な運営を図るために、市長の諮問（しもん）に対して審議する市長の附属機関。

収入超過者…公営住宅に引き続き３年以上入居してて、かつ、政令で定める基準を超える収入を得ている

入居者のこと。

シルバーハウジング…高齢者に配慮した構造と設備を備えた住宅に、生活指導や安否確認、緊急時の援助などを行う生活援助員を配置した公的賃貸住宅。高齢者世話付住宅とも言う。

ストック…物を蓄えること。また，蓄えた物。在庫品。住宅政策などの観点では、既存の住宅のことを指します。

セーフティーネット…一部での故障、破綻がシステムや社会全体に波及するのを防ぐ安全装置のこと。公営住宅のセーフティーネットとしての役割とは、市民が安心して暮らせるための必要な制度であるとの意味に使われています。

接道…建築物の敷地が道路に接していること。法律で定める都市計画区域内に建物を建築する時には、その敷地は、原則として幅員4m以上の建築基準法上の道路に2m以上接していなければならないと定めています。

た行

特定優良賃貸住宅…中堅所得者の方に優良な賃貸住宅の供給を促進する目的で都道府県知事等の認定を受け民間事業者が建設し、管理する賃貸住宅です。

な行

ニーズ…需要、必要性。

ノーマライゼーション…障がい者に，すべての人がもつ通常の生活を送る権利を可能な限り保障することを目標に社会福祉をすすめること。

は行

バリアフリー…障壁のないという意味。建築設計において，段差や仕切りをなくすなど高齢者や障がい者に配慮をすること。

ヒアリング…意見を聞くこと。

被災宅地危険度判定士…被災宅地危険度判定とは、地震や降雨等により、宅地災害が広範囲に発生した場合に、被害の状況を迅速かつ的確に把握して、二次災害を防ぐため、宅地の危険度を判定するものです。その判定士は宅地造成に関する技術的見識をもっており、養成講習会を受講していることを条件に、知事等が認めた者が判定士となります。

ま行

まちなか（中心市街地）…街なか活性化計画（平成１１年度策定）では、ＪＲ小樽駅を中心に約２１０ｈａの範囲を中心市街地としています。本住宅マスタープランでは「まちなか」と「中心市街地」は同一の意味で用いており、区域についても街なか活性化計画を踏襲しています。まちなか（中心市街地）は本市の商業の中心で、業務サービス機能や交通機能が集積しており、地域コミュニティの核となっています。

マニュアル…手引き書。取扱説明書。

マンション管理士…管理組合の管理者やマンションの区分所有者等の相談に応じ、助言、指導その他の援助を行うことができる国家資格です。

や行

家賃債務補償制度…高齢者の方が、高齢であり保証人も無いため賃貸住宅への入居を断られることが無いように家賃を保証する制度です。この制度により、賃貸住宅の経営者には家賃の不払いの心配がほとん

ど無くなり、安心して高齢者を入居させることが可能となります。

ら行

ライフステージ…人の一生を少年期・青年期・壮年期・老年期などと分けた、それぞれの段階のこと。

リハビリテーション…障がい者や事故・疾病で後遺症が残った者などを対象に，その能力を回復させるために行う訓練・療法や援助のこと。

リフォーム…作り直すこと。建物の増改築や修繕のこと。

わ行

ワンストップ…複数のことを 1 か所で処理できること。